

**Miljø-Bo A/S****Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 13639302****Årsrapport****1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2017

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Miljø-Bo A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Tommerup  
CVR-nummer: 13639302  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Bestyrelse

Per Jessen  
Line Ravn Fredensborg  
Kim Fuglsang  
Niels Erik Pedersen

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Miljø-Bo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 28. november 2017

### **Direktionen:**

Niels Erik Pedersen

### **Bestyrelsen:**

Per Jessen  
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Miljø-Bo A/S

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Bo A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets kapitalandele i datterselskabet Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S er indregnet til indre værdi på DKK 22 mio. (30/6 2016: DKK 20,6 mio.) i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Som omtalt i noten "Usikkerhed ved indregning og måling" er der betydelig usikkerhed om den indregnede værdi af kapitalandelene pr. 30. juni 2017 som følge af et usikkert tilgodehavende på DKK 11,6 mio. i datterselskabet Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S. Af samme årsag modificerede vi vores konklusion om årsregnskabet for regnskabsåret 2015/16.

Selskabet har under posten "Andre tilgodehavender" indregnet et tilgodehavende på DKK 6,5 mio. vedrørende en ved byretten og landsretten tabt retssag. Som omtalt i noten "Usikkerhed ved indregning og måling" er der betydelig usikkerhed om den indregnede værdi af tilgodehavendet pr. 30. juni 2017.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at nedskrive såvel kapitalandele i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S med DKK 11,6 mio. som tilgodehavende vedrørende den tabte retssag med DKK 6,5 mio. Som følge heraf ville resultatopgørelsen udvise et urealiseret tab på DKK 18,1 mio., og værdien af kapitalandele i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S ville udgøre DKK 10,4 mio., og tilgodehavende vedrørende den tabte retssag ville udgøre DKK 0. Skat af årets resultat, årets resultat og egenkapital ville blive reduceret med henholdsvis DKK 0,3 mio., DKK 17,8 mio. og DKK 17,8 mio.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplys-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

ninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, bortset fra de mulige indvirkninger af vores forbehold for værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og tilgodehavende vedrørende tabt retssag. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, 28. november 2017

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

### Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning og salg af selskabets lejligheder. Der er bl.a. ultimo regnskabsåret erhvervet en portefølje af udlejningsboliger beliggende i Svendborg.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud på TDKK 18.050, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på TDKK 150.373, svarende til en soliditetsgrad på 48,6 %. Der udloddes ikke udbytte for 2016/17.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

### Egne aktier

Pr. 30. juni 2017 udgør selskabets beholdning af egne aktier nom. DKK 200.000 svarende til 5,9 % af aktiekapitalen. Egne aktier består af 2 stk. A-aktier á nom. DKK 50.000, i alt DKK 100.000, og 2 stk. B-aktier á nom. DKK 50.000, i alt DKK 100.000.

Der er ikke købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening før værdireguleringer af investeringsejendomme og indregning af resultat af kapitalandele.



Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	Nettoomsætning	17.529.712	18.704
	Andre driftsindtægter	193.634	0
	Ejendomsomkostninger	-7.360.097	-8.440
	Andre eksterne omkostninger	-3.122.109	-2.627
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.241.141</b>	<b>7.636</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.107.619	5.134
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.000	-40
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>13.308.760</b>	<b>12.730</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.187.961	10.963
	Indtægter af andre kapitalandele	0	210
1	Finansielle indtægter	899.230	669
2	Finansielle omkostninger	-4.047.119	-2.993
	<b>Resultat før skat</b>	<b>20.348.833</b>	<b>21.579</b>
3	Skat af årets resultat	-2.299.238	-2.454
	<b>Årets resultat</b>	<b>18.049.595</b>	<b>19.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	938.281	10.963
	Overført resultat	17.111.314	8.162
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>18.049.595</b>	<b>19.125</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
5	Patenter, licenser og lignende rettigheder	120.000	160
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>120.000</b>	<b>160</b>
6	Investeringsejendomme	123.425.000	84.371
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>123.425.000</b>	<b>84.371</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	73.298.157	72.410
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	280.500	281
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>73.578.657</b>	<b>72.690</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>197.123.657</b>	<b>157.221</b>
	Handelsejendomme	71.114.252	67.697
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>71.114.252</b>	<b>67.697</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.570	1.006
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.707.099	22.464
	Andre tilgodehavender	7.136.684	7.847
	Periodeafgrænsningsposter	95.967	18
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.993.319</b>	<b>31.334</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	230.999	334
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>230.999</b>	<b>334</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>99.120</b>	<b>98</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>112.437.690</b>	<b>99.462</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>309.561.347</b>	<b>256.684</b>

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	3.400.000	3.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.797.391	61.859
	Overført resultat	84.175.792	67.064
9	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>150.373.183</b>	<b>132.324</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.134.611	3.538
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.134.611</b>	<b>3.538</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	47.438.246	31.182
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>47.438.246</b>	<b>31.182</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	917.000	1.253
	Gæld til realkreditinstitutter, handelsejendomme	32.579.780	31.440
	Kreditinstitutter	9.401.922	26.929
	Deposita og forudbetalt leje	3.506.865	3.294
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.573.182	392
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.761.735	19.979
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	702.636	1.322
	Anden gæld	31.172.186	5.031
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>106.615.307</b>	<b>89.640</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>159.188.164</b>	<b>124.360</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>309.561.347</b>	<b>256.684</b>
11	Usikkerhed ved indregning og måling		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	882.000	644
Andre finansielle indtægter	17.230	25
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>899.230</b>	<b>669</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	474.000	336
Andre finansielle omkostninger	3.573.119	2.658
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.047.119</b>	<b>2.993</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	702.636	1.322
Regulering af udskudt skat	1.596.593	1.132
Regulering af tidl. års skat	9	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.299.238</b>	<b>2.454</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>5 Patenter, licenser og lignende rettigheder</b>		
Kostpris 1. juli	200.000	0
Tilgang i årets løb	0	200
Kostpris 30. juni	200.000	200
Af- og nedskrivninger 1. juli	-40.000	0
Årets af- og nedskrivninger	-40.000	-40
Afskrivninger 30. juni	-80.000	-40
<b>Patenter, licenser og lignende rettigheder i alt</b>	<b>120.000</b>	<b>160</b>

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	69.174.977	53.007
Tilgang i årets løb	33.702.660	16.169
Afgang i årets løb	-756.280	0
Kostpris 30. juni	<u>102.121.357</u>	<u>69.175</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	15.196.024	10.062
Årets dagsværdiregulering	6.107.619	5.134
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>21.303.643</u>	<u>15.196</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>123.425.000</u></b>	<b><u>84.371</u></b>

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme, primært boliglejemål, hvoraf 7 er beliggende på Fyn, og 1 er beliggende i Fredericia. Ejendommene er stort set fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene er:

	2016/17	2015/16
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	5,53	5,66
Afkastkrav i % (interval)	4,00 – 7,50	4,00 – 6,50
Udlejningsprocent	100,00	100,00

## 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	10.550.766	10.551
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 30. juni	<u>10.500.766</u>	<u>10.551</u>
Værdireguleringer 1. juli	61.859.110	49.500
Årets resultatandel	10.187.961	10.963
Værdiregulering på afhændede aktiver	-9.249.680	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.396
Værdireguleringer 30. juni	<u>62.797.391</u>	<u>61.859</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>73.298.157</u></b>	<b><u>72.410</u></b>

		2016/17	2015/16		
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK		
<b>8</b>	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>				
	Kostpris 1. juli	280.500	281		
	Kostpris 30. juni	280.500	281		
	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>280.500</b>	<b>281</b>		
<b>9</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>for netto-</b>	<b>resultat</b>	
		<b>tal</b>	<b>opskriv-</b>		
			<b>ninger</b>		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	3.400	61.859	67.064	132.324
	Årets resultat	0	938	17.111	18.050
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.400</b>	<b>62.797</b>	<b>84.176</b>	<b>150.373</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af:				
	A-aktier, 26 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 1.300.000				
	B-aktier, 210 stk. á DKK 10.000, i alt DKK 2.100.000				
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	43.566.000			26.035

	2016/17	2015/16
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 11 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af posterne "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Andre tilgodehavender".

Selskabets kapitalandele i datterselskabet Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S er indregnet til en indre værdi på DKK 22 mio. (30/6 2016: DKK 20,6 mio.) i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Den indre værdi er baseret på datterselskabets årsregnskab for 2016/2017 med årsafslutning pr. 30. juni 2017, hvor revisor har afgivet revisionspåtegning med forbehold for datterselskabets værdiansættelse af et tilgodehavende på DKK 11,6 mio. hos et søsterselskab. Revisor har afgivet et tilsvarende forbehold for det samme tilgodehavende i datterselskabets årsregnskab for 2015/2016. Det er dog ledelsens opfattelse, at dette forbehold ikke har påvirkning på posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Under posten "Andre tilgodehavender" indgår et tilgodehavende på DKK 6,5 mio. vedrørende en ved byretten og landsretten tabt retssag. Hvis der gives tredjeinstansbevilling, vil sagen blive indbragt for Højesteret. Ledelsen vurderer chancerne for at vinde i Højesteret for udmærkede, men der er betydelig usikkerhed om, hvorvidt der vil blive givet tilladelse til indbringelse for Højesteret.

## 12 Eventualforpligtelser

Der er afgivet betalingsgaranti over for realkreditinstitut på TDKK 28.552.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte samt for fællesregistrering af moms. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

---

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 80.935, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 142.549.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 52.457 med pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 107.458.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 14.130.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i nom. TDKK 3.050 aktier i Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S.

Der er tinglyst pantstiftende byrder i 51 lejligheder på i alt TDKK 1.809.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Book value metode på koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenslutninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol (common control) gennemføres på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål samt nettosalgssum for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indgår i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investerings- og handelsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

Herudover indregnes kostprisen for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede

## Anvendt regnskabspraksis

---

virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Rettigheder 5 år

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der besiddes med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

Handelsejendomme måles ejendom for ejendom til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af salgsomkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

punktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmodeller på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.